

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy  
ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1890) w związku z uchwałą LII/584/2014 r. Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, uchwalonego uchwałą nr XXII/238/2012 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 maja 2012 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 24,48 ha.

**§ 2. 1.** Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu i publikacji:

- 1) oceny i analizy stanu istniejącego obszaru opracowania na lata 2012 - 2015 w zakresie rejestru pozwoleń na budowę;
- 2) opracowania ekofizjograficznego podstawowego;
- 3) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**Rozdział 1.**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych;
- 2) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego;
- 4) ustalenie zasad inwestowania i sposobu skomunikowania terenów wyznaczonych w planie;

5) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i komunikacji publicznej.

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren parkingu niepublicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPW;
- 4) teren zieleni urządzonej i lądowiska helikopterów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,KL;
- 5) tereny usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW,U;
- 8) teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem U,ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2, mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) klasyfikacja techniczno - funkcjonalna ulic.

**§ 6.** Plan dopuszcza korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób; dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektów istniejących, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

**§ 7.** W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; jeżeli z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, na terenach wyznaczonych w planie pod usługi i handel, można lokalizować obiekty handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży do 600 m<sup>2</sup>.

**§ 8.** Na rysunku planu występuje oznaczenie informacyjne graficzne, odnoszące się do położenia osi lądowania i startu oraz strefy ograniczenia wysokości przeszkód, względem poziomu istniejącego lądowiska helikoptera, wyznaczonej zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 9.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 10. 1.** Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach wraz z rysunkiem, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) ustaleń planu – należy przez to rozumieć przepisy gminne zawarte w treści niniejszej uchwały;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana (lico) budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 15 pkt. 12 i 13;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 12) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym terenie, w ograniczonym czasie określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych;
- 13) powierzchni zabudowanej działki – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych;
- 14) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, do powierzchni tej nie zalicza się powierzchni dojeżdż i dojazdów;
- 15) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwiają jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub usługową, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi nie kolidujące z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego;

- 18) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz budowy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych, za wyjątkiem małej architektury, infrastruktury technicznej;
- 19) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, urządzenie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenie służące informacji o terenie, monitoringu, a także ogólnodostępny automat telefoniczny i parkomaty;
- 20) zasadach wyposażenia w media lub uzbrojenie techniczne – należy przez to rozumieć zasady: doprowadzenia energii elektrycznej, gazu, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, telekomunikacji oraz sposobu ogrzewania obiektów;
- 21) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 22) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia i osłony wraz z zielenią izolacyjną;
- 23) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe;
- 24) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielenią niską i wysoką komponowaną pod kątem izolacji akustycznej, widokowej oraz kształtowania krajobrazu;
- 25) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć, że na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów;
- 26) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 27) elewacjach frontowych lub uprzywilejowanych - należy przez to rozumieć elewacje budynków od strony przestrzeni publicznych, wymagające szczególnie starannego i atrakcyjnego traktowania w zakresie projektowanych rozwiązań architektonicznych i materiałowych.

2. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni terenów biologicznie czynnych odnoszą się do inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

§ 11. 1. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze inwestycji przewidzianych w planie ustala się:

- 1) zakaz powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 2) zakaz realizacji zakładów rzemieślniczych, składów, baz transportowych i przedsiębiorstw budowlanych;
- 3) zakaz stosowania napowietrznych linii i przyłączy energetycznych;
- 4) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej przy nowo powstałych obiektach, tworzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych i parkingów;
- 5) nakaz przeznaczenia terenów niezabudowanych i nieutwardzonych pod zagospodarowanie zielenią.

2. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez podłączenie projektowanych budynków do sieci ciepłowniczej lub gazowej; dopuszcza się ogrzewanie elektryczne;

- 2) zakaz składowania wszelkich odpadów;
- 3) zakaz budowy studni kopanych i szamb;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 5) dopuszczenie bezpośredniego zrzutu do wód powierzchniowych i do gruntu wód deszczowych pochodzących z powierzchni dachowych oraz terenów zielonych;
- 6) nakaz odprowadzania ścieków socjalno - bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji miejskiej;
- 7) nakaz wykonywania placów manewrowych i parkingów, jako powierzchni szczelnych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po spełnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA DOTYCZĄCE ZACHOWANIA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

**§ 12.** Obszar objęty planem miejscowym nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

**§ 14.** W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Prezydenta Miasta Suwałk.

### **Rozdział 4.**

## **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**§ 15.** Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy należy ustalać w odległościach zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;
- 2) projektowana inwestycja nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w szczególności z istniejącą infrastrukturą podziemną;
- 3) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza obiekt lub granice działki, na której będzie lokalizowana;
- 4) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz powstawania obiektów budowlanych niespełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 6) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń o funkcjach niezwiązanych i kolidujących z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
- 7) nakaz stosowania dachów płaskich;
- 8) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, nie wyżej niż 0,90 m nad poziomem terenu przy wejściu, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków, o ile szczegółowe zapisy planu nie stanowią inaczej;

- 9) elewacje od strony ulic: Szpitalnej i M. Reja należy traktować jako elewacje uprzywilejowane, obowiązek zapewnienia wysokiego standardu wykończenia elewacji uprzywilejowanych;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną i izolacyjną z elementami małej architektury;
- 11) należy zagospodarować zielenią tereny nieprzeznaczone pod komunikację i wolne od zabudowy, zapewnić zieleń towarzyszącą stosownie do powierzchni działki budowlanej i ustaleń planu;
- 12) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowych inwestycji, za wyjątkiem sytuacji wymienionych w pkt 13;
- 13) ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń budynków,
  - b) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych i technicznych,
  - c) przedsionków, wiatrołapów, zadaszeń, balkonów, wykuszy, w tym na słupach o wysięgu maksymalnie do 2,0 m,
  - d) elementów zewnętrznych budynków takich jak: tarasy, podpory, słupy, schody wyrównawcze, pochylnie, podesty, żaluzje zewnętrzne, rampy,
  - e) wolno stojących portierni o wysokości do 4,0 m i powierzchni zabudowy do 25,0 m<sup>2</sup>, obiektów małej architektury,
  - f) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia planu dopuszczają lokalizację takich obiektów na określonym terenie.
- 14) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla rowerów i samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i wskaźnika wymienionego w § 17 pkt. 9 niniejszej uchwały.
- 15) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić ograniczenia wysokości wynikającego z położenia lądowiska helikoptera zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 16. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów publicznych:**

- 1) plan wyznacza na cele publiczne tereny określone symbolami: 1KD, 2KD, 3KD;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie obiektów przystanków komunikacji autobusowej jako nośników reklamowych;
- 3) nakaz stosowania ujednoliconego systemu oznakowania ulic i formy przystanków komunikacji autobusowej;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg publicznych jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji autobusowej, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, dopuszcza się lokalizowanie obiektów takich jak: kiosk prowadzący handel detaliczny o wysokości do 2,50 m i powierzchni zabudowy do 25,0 m<sup>2</sup>, budki telefoniczne itp.

**§ 17. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji systemu komunikacyjnego i parkowania:**

- 1) parametry techniczne ulic takie jak szerokości: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów budowlanych korygowane w granicach pasa drogowego;
- 2) przy realizacji układu drogowego należy przyjąć rozwiązanie umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne);

- 3) rozwiązania skrzyżowań ulic, określonych w planie mogą ulec zmianie na etapie opracowywania projektów technicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, tam gdzie to możliwe, poza jezdnią;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów w granicach działek inwestora;
- 6) zapewnić miejsca do parkowania rowerów i wyposażyć w niezbędne do tego urządzenia;
- 7) dopuszcza się parkingi podziemne lub wbudowane w bryłę budynku, przy założeniu zapewnienia minimum 20% niezbędnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 8) na każde 15 miejsc postojowych należy zapewnić przynajmniej jedno stanowisko dla osób niepełnosprawnych;
- 9) minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przewidywać według poniższych wskaźników, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej:
  - a) 1,5 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowo - handlowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy,
  - c) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - d) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii, kawiarni,
  - e) 1 miejsce postojowe na 30 uczniów przy obiektach oświatowych,
  - f) 10 miejsc na 100 miejsc – dla obiektów sportowych,
  - g) 1 miejsce postojowe na 10 łóżek dla szpitala.
- 10) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6UZ i 5KPW.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI PRZEZ INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ**

**§ 18.** Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie oraz istniejące i projektowane stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich terenach;
- 3) projektowane stacje transformatorowe powinny być realizowane zgodnie z potrzebami inwestora z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, dokładną lokalizację stacji transformatorowych należy określić w projekcie budowlanym;
- 4) stacje transformatorowe zasilające jednego odbiorcę należy lokalizować na jego działce, natomiast stacje służące do zasilania kilku odbiorców – na działkach wydzielonych, powyższe należy uwzględnić przy opracowywaniu projektów zagospodarowania działek;
- 5) linie elektroenergetyczne i przyłącza realizować jako kablowe;
- 6) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 7) projektowane oświetlenie uliczne i innych terenów publicznych realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 8) zakaz stosowania elektrowni wiatrowych;

9) dopuszcza się stosowanie ogniw i paneli fotowoltaicznych, montowanych na obiektach.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne;
- 2) sieci telefoniczne realizować jako linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) urządzenia telekomunikacyjne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

**§ 20.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb bytowych i przemysłowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych - istniejących lub po ich rozbudowie; pobór do celów przeciwpożarowych z miejskich sieci wodociągowych lub zbiorników ppoż. realizowanych przez inwestorów;
- 2) na odcinku ul.Szpitalnej pomiędzy szpitalem, a skrzyżowaniem przy hospicjum należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową łączącą oba odcinki wodociągu w ul.Szpitalnej;
- 3) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, dopuszcza się sieci wodociągowe poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 4) sieć wodociągową należy wyposażać w hydranty uliczne spełniające wymagania przepisów szczególnych.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej lub po jej wybudowaniu; nie dopuszcza się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników na nieczystości;
- 2) na odcinku ul.Szpitalnej pomiędzy szpitalem a hospicjum należy zaprojektować i wybudować sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) do budowy kanałów sanitarnych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

**§ 22.** Ustala się następujące zasady odprowadzania wód i ścieków opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - istniejącej lub po jej rozbudowie;
- 2) zasadą jest odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów bezpośrednio do gruntu, a w przypadku braku możliwości dopuszcza się odprowadzanie do miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów prywatnych należy zagospodarowywać na terenie własnym lub odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 4) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie;
- 5) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, uniemożliwiając tym samym oddziaływanie na wody gruntowe, nie dotyczy to rurociągów służących do wprowadzania ścieków do gruntu;



- 6) jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło wszystkich nowych budynków realizować z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się również realizację kotłowni gazowych.

**§ 24.** Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasie zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w aktualnie obowiązujących w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 5) przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 2) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów stosownie do ich charakteru na warunkach określonych przez gminę i w przepisach szczególnych;
- 3) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych.

**§ 26.** Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

- 1) sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne bez konieczności wprowadzania zmian w planie;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego, chronić przed zabudową;

- 9) przyłączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 6.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

**§ 27. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy Mikołaja Reja, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „G” - główna docelowo klasy „Z” - zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 40,0 - 45,0 m, o powierzchni ok. 3,20 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KD należy zrealizować docelowo:

- 1) dwie jezdnie o szerokości po 7,00 m z pasem rozdziału szerokości 6,00 m;
- 2) ścieżki rowerowe oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki autobusowe;
- 5) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze;
- 9) urządzenia reklamowe.

3. Dla ulicy 1KD klasy „G” ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „G” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KD jako skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną;
- 4) skrzyżowanie z 4KDW jako zwykłe, z ulicą W. Witosa jako skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną;
- 5) skrzyżowanie z ulicą Lityńskiego jako skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną.

**§ 28. 1.** Ustala się linie rozgraniczające ulicy bez nazwy na przedłużeniu ulicy Tysiąclecia Litwy, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie granic opracowania 42,0 – 56,0 m, o powierzchni ok. 1,06 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 2KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki postojowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze;
- 9) urządzenia reklamowe.

3. Dla ulicy 2KD ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 1KD jako skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 1KD jako skrzyżowanie zwykłe.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy Szpitalnej, wyznaczające pas drogi publicznej klasy „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających w obrębie opracowania 30,00 m, o powierzchni ok. 1,64 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 3KD należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości 7,00 m;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) chodniki;
- 4) zatoki parkingowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) urządzenia pomocnicze;
- 9) urządzenia reklamowe.

3. Dla ulicy 3KD klasy „Z” ustala się następujące parametry:

- 1) droga klasy „Z” powinna mieć powiązania z drogami wszystkich klas z ograniczeniami wynikającymi z zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego, przy czym należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z ulicą 2KD jako zwykłe;
- 4) skrzyżowanie z ulicą 4KDW jako skrzyżowanie zwykłe.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas drogi niepublicznej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 ÷ 56,0 m, o powierzchni ok. 1,52 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDW**.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 4KDW należy zrealizować docelowo:

- 1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;
- 2) parkingi;
- 3) chodniki;
- 4) place manewrowe;
- 5) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 6) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 7) uzbrojenie techniczne;
- 8) dojazdy i dojścia do przyległych terenów;

9) urządzenia pomocnicze;

10) urządzenia reklamowe.

3. Dla ulicy 4KDW ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowanie z ulicą 3KD jako zwykłe;

3) skrzyżowanie z 1KD jako zwykłe, z ulicą W. Witosa jako skrzyżowanie z sygnalizacją świetlną;

4) zakaz lokalizacji garaży;

5) dopuszcza się wiaty nad miejscami postojowymi i rowerowymi;

6) dopuszcza się lokalizacje obiektów dozoru o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i wysokości do attyki do 4,0 m;

7) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren parkingu niepublicznego, o powierzchni ok. 0,88 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KPW**.

2. W granicach terenu 5KPW należy zrealizować docelowo:

1) jezdnię o szerokości min. 5,0 m;

2) wjazdy od ulicy Szpitalnej i z terenu 4KDW;

3) miejsca postojowe;

4) chodniki;

5) place manewrowe;

6) obiekty i urządzenia małej architektury; urządzenia służące utrzymaniu porządku;

7) zieleń urządzoną i izolacyjną;

8) oświetlenie terenu; urządzenia reklamowe, urządzenia pomocnicze;

9) uzbrojenie techniczne.

3. Dla terenu 5KPW ustala się następujące parametry:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji garaży;

3) dopuszcza się wiaty nad miejscami postojowymi i rowerowymi;

4) dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego, w tym kondygnacji podziemnych;

5) dopuszcza się zabudowę terenu 5KPW i włączenie go do terenu 6UZ powyżej parteru, przy zachowaniu przejazdu i miejsc postojowych w poziomie terenu, w ilości nie mniejszej niż obecnie;

6) dopuszcza się lokalizacje obiektów dozoru o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i wysokości do attyki do 4,0 m;

7) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny usług publicznych wraz z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną, o łącznej powierzchni ok. 9,70 ha, oznaczonej na rysunku planu symbolami:

1) **6UZ**, o powierzchni ok. 2,54 ha;

2) **8UZ**, o powierzchni ok. 3,18 ha;

3) **9UZ**, o powierzchni ok. 1,80 ha;

4) **10U**, o powierzchni ok. 2,51 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, na terenach wymienionych w ustępie 1, planuje się funkcję usług zdrowia celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

3. W granicach terenów wymienionych w ustępie 1 ustala się lokalizację:

- 1) Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej - Szpital Wojewódzki im. dr. Ludwika Rydygiera w Suwałkach;
- 2) Specjalistycznego Psychiatrycznego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej;
- 3) Centrum Edukacji Nauczycieli, Biblioteki Pedagogicznej;
- 4) ujęcia wody podziemnej;
- 5) małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 6) dróg wewnętrznych, chodników, parkingów, placów manewrowych;
- 7) budynków pomocniczych, dozoru technicznego itp.;
- 8) ciągów pieszych i rowerowych;
- 9) zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz odpowiednie zabezpieczenia techniczne od układu drogowego;
- 10) oświetlenia terenu, urządzeń reklamowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń technicznych z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy;
- 2) zmiana funkcji na inne z zakresu usług publicznych lub usługowe nieuciążliwe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 3) uzupełnienie terenów nowymi budynkami i urządzeniami, związanymi z podstawowym przeznaczeniem terenów;
- 4) przebudowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej, drogami, chodnikami, parkingami i zielenią;
- 5) realizacja usług wspomagających przeznaczenie podstawowe np.: gastronomii, kultury, oświaty, sportu, rekreacji i innych usług towarzyszących.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów: 6UZ, 8UZ, 9UZ i 10U należy projektować w oparciu o drogę 4KDW;
- 3) w przypadku dokonywania nowego podziału geodezyjnego pod zabudowę o funkcji podstawowej i dopuszczalnej obowiązują niżej wymienione zasady:
  - a) działki wydzielone pod zabudowę winny posiadać dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) minimalna szerokość frontu działki 30,0 m,
  - c) granice nowych działek należy wyznaczyć prostopadle do osi przyległej drogi.
- 4) wskaźniki dotyczące szerokości działek nie dotyczą sytuacji na uzupełnienie zagospodarowania działek sąsiednich;

- 5) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 70% powierzchni terenu objętego inwestycją, w tym obiekty kubaturowe do 30% tego terenu;
- 6) elewacje od strony ulicy M. Reja należy traktować jako elewacje uprzywilejowane;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu;
- 8) wysokość ogranicza się do 25 m powyżej poziomu terenu do attyki, z zastrzeżeniem § 15 pkt. 15;
- 9) architektura projektowanych obiektów powinna harmonizować z otaczającymi obiektami i być spójna, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy; obowiązują dachy płaskie;
- 10) dopuszcza się ogrodzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m;
- 11) należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników i klientów, zgodnie z § 17 pkt. 9 niniejszej uchwały.

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 11 rozdziału III § 14, rozdziału IV § 15, 16 i 17 niniejszej uchwały.

**§ 33.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług publicznych, o powierzchni ok. 2,10 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 7U planuje się funkcję publiczną z zakresu oświaty.

3. W zakresie przeznaczenia zamiennego możliwa jest realizacja funkcji usługowej ogólnomiejskiej, w tym celu publicznego z zakresu usług zdrowotnych.

4. Zakaz funkcji mieszkaniowej.

5. Na terenie, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się:

- 1) włączenie części lub całego terenu 7U do terenu 8UZ celem rozbudowy Specjalistycznego Psychiatrycznego SP ZOZ wraz z urządzeniami technicznymi, elementami infrastruktury technicznej, drogami, chodnikami, parkingami, zielenią zorganizowaną;
- 2) włączenie części terenu 7U do 4KDW na cele parkingowe ogólnodostępne związane z funkcją terenów 6UZ i 8UZ.

6. Na terenie, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 2) budynków pomocniczych; dozoru technicznego itp.;
- 3) dróg wewnętrznych i parkingów;
- 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 5) infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych, reklam.

7. Zagospodarowanie i urządzenie terenu 7U realizować wyłącznie w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

8. Dla terenu 7U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z 3KD i 4KDW;
- 3) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 70% powierzchni terenu, w tym obiekty kubaturowe do 30% powierzchni terenu;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu;
- 5) elewacje od strony ulicy Szpitalnej 1KD powinny być projektowane jako uprzywilejowane;

- 6) architektura projektowanych obiektów, wysokość, gabaryty, detale, rozwiązania konstrukcyjne i materiały powinny wynikać z rodzaju wykonywanych usług; wysokości obiektów nie wyżej niż 25 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów dozoru o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i wysokości do attyki do 4,0 m;
- 8) zakaz stosowania dachów wysokich;
- 9) dopuszcza się ogrodzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m;
- 10) wszystkie obiekty na terenie 7U powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy.

9. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 11 rozdziału III § 14, rozdziału IV § 15, 16 i 17 niniejszej uchwały.

**§ 34.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług w zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 1,11 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **11U,ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 11U,ZP ustala się funkcję publiczną z zakresu ochrony zdrowia.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji usługowej nieuciążliwej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów i urządzeń, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów lub stanowiących ich uzupełnienie;
- 2) usług wspomagających przeznaczenie podstawowe, np.: gastronomii, kultury, administracji, sportu, rekreacji i innych usług towarzyszących, handlu;
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury oraz urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) budynków pomocniczych, dozoru technicznego itp.;
- 5) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, parkingi, place manewrowe;
- 6) zieleni urządzonej i izolacyjnej oraz odpowiednie zabezpieczenia techniczne od układu drogowego;
- 7) oświetlenia terenu, urządzenia reklamowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzeń pomocniczych.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej do 50% łącznej powierzchni użytkowej obiektu.

6. Dla terenu 11U,ZP ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 4KDW;
- 3) wszystkie obiekty na terenie 11U,ZP powinny być spójne, co do form architektonicznych i zastosowanych materiałów, stanowiąc jednolity kompleks zabudowy;
- 4) zakaz wznoszenia wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych;
- 5) zakaz prowadzenia działalności z zakresu usług pogrzebowych;
- 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m;
- 7) elewacje od strony ulicy M. Reja powinny być zaprojektowane jako uprzywilejowane;

- 8) wysokość zabudowy do 12 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do górnej krawędzi elewacji, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku – do 4,0 m, z zastrzeżeniem § 15 pkt. 15;
- 9) obowiązują dachy płaskie;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, lecz nie wyżej niż 60 cm nad poziomem terenu;
- 11) minimum 20% niezbędnych miejsc postojowych należy zapewnić na poziomie terenu, jako miejsca ogólnodostępne;
- 12) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 30% powierzchni terenu;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni terenu;
- 14) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 15) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 17 pkt. 9 niniejszej uchwały.

7. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 10 rozdziału III § 13, rozdziału IV § 15 i 16 niniejszej uchwały.

**§ 35. 1.** Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, o powierzchni ok. 0,63 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem **12MW,U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 12MW,U ustala się funkcję mieszkalną wielorodzinną.

3. Na terenie, o którym mowa w ustępie 1, dopuszcza się realizację:

- 1) funkcji usługowych, handlowych o powierzchni sprzedażowej do 800 m<sup>2</sup>;
- 2) urządzeń komunikacyjnych wewnętrznych: drogi, chodniki, parkingi, place manewrowe;
- 3) obiektów i urządzeń małej architektury i urządzeń podwórkowych (śmietniki, trzepaki, itp.);
- 4) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 5) oświetlenia terenu, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń pomocniczych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) adaptacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych na potrzeby przeznaczenia podstawowego z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany funkcji zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu i z przepisami szczególnymi;
- 2) uzupełnienia terenu nowymi budynkami i urządzeniami;
- 3) rozbiorka istniejących obiektów lub ich części.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 2KD poprzez istniejący wyjazd;
- 3) zakaz wznoszenia wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych;
- 4) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) zakaz prowadzenia działalności z zakresu usług pogrzebowych;
- 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, maksymalna wysokość ogrodzenia do 1,80 m;



- 7) elewacje od strony ulic M. Reja i 2KD należy traktować jako uprzywilejowane;
- 8) wysokość zabudowy do 14 m powyżej poziomu terenu do attyki lub do górnej najwyższej krawędzi dachu; za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku – do 4,0 m, z zastrzeżeniem § 15 pkt.
- 9) obowiązują dachy płaskie;
- 10) poziom posadowienia parterów budynków na wysokości umożliwiającej zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych, lecz nie wyżej niż 60 cm nad poziomem terenu;
- 11) minimum 20% niezbędnych miejsc postojowych należy zapewnić na poziomie terenu, jako miejsca ogólnodostępne;
- 12) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 60% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 30% powierzchni terenu;
- 13) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni terenu;
- 14) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną;
- 15) dopuszcza się realizację garaży i parkingów wbudowanych w podziemia, obsługujących użytkowników obiektów;
- 16) zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach nieruchomości, zgodnie z § 17 pkt. 9 niniejszej uchwały.

6. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 11 rozdziału III § 14, rozdziału IV § 15, 16 i 17 niniejszej uchwały.

**§ 36.** 1. Ustala się linie rozgraniczające zieleni urządzonej i lądowiska helikoptera, o powierzchni ok. 1,07 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem **13ZP,KL**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 13ZP,KL przewiduje się:

- 1) zieleń urządzoną i izolacyjną;
- 2) lądowisko helikoptera wraz z urządzeniami i instalacjami lądowiska;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) oświetlenie terenu, obiektów i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia pomocnicze.

3. Na terenie 13ZP,KL, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 3KD i 4KDW;
- 2) zakaz powstawania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) zakaz wznoszenia obiektów, poza urządzeniami i instalacjami niezbędnymi do funkcjonowania lądowiska.

**§ 37.** 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren Samodzielnego Publicznego Zespołu Opieki Paliatywnej, o powierzchni ok. 1,22 ha., oznaczony na rysunku planu symbolem **14UZ**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 14UZ ustala się utrzymanie funkcji z zakresu ochrony zdrowia jako wiodącej dla tego terenu.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest:

- 1) przebudowa, nadbudowa, rozbudowa obiektów budowlanych;
- 2) zmiana funkcji istniejących obiektów na inną z zakresu ochrony zdrowia, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) uzupełnienie terenu nowymi budynkami, parkingami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową, w tym garażami, wiatami;

4) realizację usług o innym charakterze, wspomagających przeznaczenie podstawowe.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ulicy 3KD;
- 3) wysokość obiektów ustala się na trzy kondygnacje nadziemne, wysokość liczona od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji do 12,0 m, za wyjątkiem obiektów dozoru i utrzymania porządku – do 4,0 m, z zastrzeżeniem § 15 pkt. 15;
- 4) powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni terenu, w tym: obiekty kubaturowe do 30% powierzchni terenu;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną zagospodarować zielenią urządzoną;

5. Obowiązują ustalenia: rozdziału II § 11 rozdziału III § 14, rozdziału IV § 15, 16 i 17 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 38.** W stosunku do terenu objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XLII/391/09 z dnia 22 grudnia 2009 r. Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Reja a ulicą Szpitalną w Suwałkach, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2010 r. poz. 60.

**§ 39.** Dla nieruchomości położonych w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu wartość nieruchomości wzrasta ustala się jednorazową stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.